

LE BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial est soumis à un régime juridique qui déroge aux dispositions du Code civil consacrées au bail. Les commerçants bénéficient d'une protection particulière depuis une loi de 1926 reprise et complétée par un décret du 30 septembre 1953 (intégré dans le Code de Commerce : art. L. 451-1 et suiv.).

Le droit de disposer d'un local commercial est un des éléments essentiels du fonds, car l'emplacement constitue l'un des moyens principaux d'attirer la clientèle. La perte du droit au bail pourrait ainsi avoir pour le locataire des conséquences gravement préjudiciables. Le législateur a donc organisé un statut protégeant les locataires. Leur principale prérogative est désignée sous le nom de propriété commerciale : c'est le droit d'obtenir du bailleur le renouvellement du bail ou le versement d'une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement.

Le statut protecteur ne s'applique que si certaines conditions sont réunies :

- seuls les titulaires d'un véritable louage d'immeuble peuvent se prévaloir du bénéfice du statut. Le décret ne s'applique pas aux conventions d'occupation précaire ni aux locations saisonnières ;
- celui qui se prévaut du statut doit disposer d'un local. Il doit s'agir d'un lieu clos et couvert ;
- le bénéfice du statut est réservé aux seuls commerçants et artisans qui sont propriétaires d'un fonds de commerce exploité dans les lieux bués. Pour qu'il y ait un fonds de commerce, une clientèle propre et autonome doit être rattachée à ce fonds ;
- le bailleur peut être tout propriétaire d'immeuble. Les bénéficiaires du statut sont tous les commerçants inscrits au registre du commerce et des sociétés.

Le bail commercial est d'abord un bail portant sur un immeuble. Pour cette raison, sauf disposition spéciale, le droit commun du bail s'applique.

NB : Les litiges concernant le droit commun du bail doivent aujourd'hui être impérativement soumis au tribunal de grande instance ou au tribunal de commerce alors que, par le passé, le tribunal d'instance était compétent.

La loi du 12 mai 1965 a imposé une durée minimale de neuf ans pour les baux commerciaux. En principe, le bail d'une durée de neuf ans ne peut pas être interrompu. Cependant, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Lors d'un premier bail, le loyer est librement fixé par les parties. Au moment du premier bail, il est fréquent que le bailleur exige en outre le versement d'une somme d'argent appelée « pas-de-porte ».

Le bail peut contenir une clause d'indexation des loyers ou clause d'échelle mobile. Dans les baux se rapportant à des centres commerciaux, une clause de loyer variable ou « clause recettes » est souvent introduite.

Une demande de révision du loyer peut intervenir trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

Le législateur, tout en autorisant les parties à réviser le prix du loyer, a voulu prévenir toute hausse excessive des loyers.

En principe, le locataire ne peut pas modifier sans l'accord du bailleur la destination des locaux telle qu'elle est fixée dans le bail ; sinon, il risque une résiliation anticipée du bail ou le refus de renouvellement en fin de bail. Cependant, une loi du 12 mai 1965, assouplie par une autre loi du 16 juillet 1971, a permis au locataire d'obtenir, sous certaines conditions, une « déspecialisation » des locaux, c'est-à-dire un changement d'affectation, pour lui permettre d'étendre son activité ou même de se reconvertir complètement si les circonstances le justifient.

Les clauses qui font échec aux procédures de déspecialisation sont nulles.

1. CESSIONS DE BAIL

Les clauses qui interdisent la cession du bail sans le fonds de commerce sont valables. Une clause interdisant de céder le bail en même temps que le fonds de commerce est nulle.

2. SOUS-LOCATION

Les sous-locations de locaux doivent être autorisées par le bailleur qui est appelé à concourir à l'acte et qui peut exiger une augmentation de loyer correspondant au loyer de la sous-location (art. L 145-31 C. com.). Le refus d'autorisation du bailleur est discrétionnaire et n'a pas besoin d'être fondé sur de justes motifs.

Les clauses par lesquelles le bailleur et le preneur conviennent à l'avance que l'inexécution d'une des obligations du contrat emportera la résiliation sont en principe licites. Ces clauses doivent être expresse.

NB : La clause ne produit effet qu'un mois après le commandement d'exécuter demeuré infructueux (art. L 14541 C. com.).

3. LE BÉNÉFICE DU DROIT AU RENOUVELLEMENT DU BAIL

Appelé « propriété commerciale » dans la pratique, le bénéfice du droit au renouvellement du bail est l'avantage le plus important qui est accordé au locataire de locaux commerciaux.

Il appartient en principe au locataire propriétaire du fonds (le bénéfice du droit au renouvellement est refusé au locataire-gérant).

Pour bénéficier du statut, le locataire doit avoir exploité le fonds de façon effective pendant trois années consécutives au moins. Il n'est pas nécessaire que cette exploitation ait été personnelle.

4. L'INITIATIVE DU REFUS DE RENOUVELLEMENT

Elle incombe en principe au bailleur et prend la forme d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance et contenant les motifs du refus de renouvellement.

Le montant des loyers à renouveler doit correspondre à la valeur locative. Il en résulte que le preneur peut toujours demander une révision à la baisse de son loyer : cass. civ. 3^e, 19/04/00.

Si le bailleur refuse le renouvellement du bail et n'oppose pas de motif légitime de refus, le locataire n'en doit pas moins quitter les lieux ; mais il demandera au tribunal de grande instance de condamner le bailleur à lui payer une indemnité d'éviction représentant le préjudice que lui cause l'obligation de transférer son fonds dans d'autres locaux. La loi présume que ce préjudice est égal à la valeur des éléments incorporels du fonds (la jurisprudence admet qu'il faut tenir compte de la valeur du droit au bail lui-même).

NB : Le bailleur n'a pas à payer l'indemnité d'éviction s'il peut invoquer une cause légitime de refus de renouvellement. Ce peut être un motif grave et légitime résultant généralement d'une faute du locataire dans l'exécution du bail.

Le bailleur dispose aussi d'un droit de reprise pour son habitation personnelle ou celle de ses proches parents. Il a également un droit de reprise sans indemnité pour les locaux déclarés insalubres ou menaçant ruine.